



SØR-FRON KOMMUNE
Kommunevegen 1
2647 SØR-FRON

Saksbehandler, innvalgstelefon

Håvard Haugnes, 62 55 10 57 (telefontid 12-14)

Svar på begjæring om omgjøring - Avslag på fradeling i Sør-Fron kommune

Fylkesmannen viser til begjæring om omgjøring fra Sør-Fron kommune, datert 20.04.2020.

Saken gjelder

Sør-Fron kommunen gav tillatelse til fradeling av 22 tomter i vedtak 111/19, datert 25.07.2019. Etter klage fra naboer, omgjorde Fylkesmannen kommunens vedtak og avsto søknad om fradeling, i vårt vedtak av 13.03.2020. Begrunnelsen var at tomtene ikke hadde sikret vegforbindelse, jf. pbl. § 27-4.

I brev av 20.04.2020 anmoder Sør-Fron kommune om at Fylkesmannen omgjør vedtaket av 13.03.2020. De anfører at vegforbindelsen er sikret iht. § 27-4, ved at Gålå Eiendom AS fullt ut er grunneier av arealene som Langslåvegen ligger på. De legger avgjørende vekt på tinglyste skylddelinger fra 1913 og 1916. De fastholder derfor at det er grunnlag for å fradele tomtene. Kommunen har vedlagt en omfattende gjennomgang av dokumentasjon knyttet til Langslåvegen og eiendommene rundt.

Klagerne på gbnr. 41/16, 41/17 og 41/47 har inngitt kommentarer til omgjøringsbegjæringen, i brev av 27.04.2020. De redegjør for sitt syn på historikken og grense- og hjemmelsforholdene rundt vegen. De mener at deler av Langslåvegen ligger på deres eiendommer.

Rettslig grunnlag for omgjøring

Fylkesmannen har adgang til å omgjøre sitt eget vedtak, iht. fvl. § 35. Alle parter er underrettet om vårt vedtak og en omgjøring til gunst for Gålå Eiendom AS, vil være til skade for klagerne som fikk medhold i klageavgjørelsen. En evt. omgjøring vil påføre klagerne økt trafikk på vegen forbi deres hytter. Bestemmelsens bokstav a og b er derfor ikke aktuelle i foreliggende sak.

Grunnlaget for evt. omgjøring i denne saken er § 35 bokstav c – at vedtaket må anses ugyldig. Fylkesmannen vil i det følgende vurdere om vårt vedtak av 13.03.2020 må anses ugyldig ved at vi har lagt til grunn feil rettsanvendelse av pbl. § 27-4. Dersom det slås fast at vedtaket er ugyldig, har Fylkesmannen likevel ingen ubetinget plikt til å omgjøre vedtaket. Avgjørelsen vil bero på en helhetsvurdering, hvor det blant annet må tas hensyn til feilens art, tidsmomentet, skyldmomentet, og innrettelseshensynet, jf. KMDs avgjørelse av 06.06.2019 (Frøya vindkraftpark).



Om kravet til «sikret» vegforbindelse før fradeling av tomter

Plan- og bygningsloven § 27-4 lyder slik:

«Før opprettelse eller endring av eiendom til bebyggelse eller oppføring av bygning blir godkjent, skal byggetomta enten være sikret lovlig atkomst til veg som er åpen for alminnelig ferdsel eller ved tinglyst dokument eller på annen måte være sikret vegforbindelse som kommunen godtar som tilfredsstillende.»

Iht. notene på Gyldendal Rettsdata er bestemmelsen delt inn på følgende måte:

«[...] sikret lovlig atkomst til veg som er åpen for alminnelig ferdsel (786) eller ved tinglyst dokument eller på annen måte være sikret vegforbindelse som kommunen godtar som tilfredsstillende. (787)»

Slik Fylkesmannen leser teksten, kan man ikke lese «tinglyst dokument» isolert. Denne delen av setningen gir ingen mening alene. Den må leses i sammenheng med resten av teksten. Det er et krav om at atkomsten må være sikret både når det gjelder «veg som er åpen for alminnelig ferdsel» og dersom det løses «på annen måte» (f.eks. privat veg). Fylkesmannen er derfor av den oppfatning at det relevante kriteriet i foreliggende sak er om tomtene på BKB4 «ved tinglyst dokument eller på annen måte [er] sikret vegforbindelse».

Bestemmelsen gjelder typisk vegretter. Det er ikke noe krav om at disse må tinglyses. Vegrett kan også være sikret på annen måte.¹ Motsatt, så vil ikke et tinglyst dokument, alene, tilsi at vegforbindelsen er «sikret». Formålet med kravet til sikret vegforbindelse er at tomter som fradeles skal kunne brukes til formålet. Når noen har kjøpt tomta, skal man kunne legge til grunn at man kan bygge på den og kjøre til tomta. Dette avklares allerede ved fradelingen, for at det ikke skal oppstå privatrettslige konflikter om vegen etter at investeringene er gjort.

Med begrepet «sikret», er det fastsatt et krav til klarhet, som må anses å gå ut over alminnelig sannsynlighetsovervekt. Sivilombudsmannen viser til Bygningslovskomiteen 1960, s. 149, som la til grunn at «sikret» innebærer «privatrettslig urokkelig».² Begrunnelsen er blant annet hensynene til en effektiv og rask byggesaksbehandling og en mest mulig lik og forutberegnelig saksprosess.³ I en annen avgjørelse, ang. vegrett, uttaler Sivilombudsmannen at «[å] ta standpunkt til et slikt utpreget privatrettslig spørsmål innebærer vurderinger som ligger dårlig til rette for bygningsmyndighetene [...] Som i hevdstilfellene må bygningsmyndighetene i slike situasjoner ha adgang til å kreve påberopte rettigheter fastslått ved domstolene før man eventuelt gir byggetillatelse.»⁴ Det sies i en senere sak at «de privatrettslige spørsmålene saken reiser fremstår som uoversiktlige og kompliserte, noe om taler for at domstolene, og ikke bygningsmyndighetene, bør ta stilling til spørsmålet om atkomstretten».⁵

Kravet om at atkomsten er «sikret», innebærer at bygningsmyndigheten ikke skal behøve å foreta omfattende undersøkelser for å fastslå om tiltakshaver har lovlig atkomst eller ikke. Pbl § 27-4 er i utgangspunktet et unntak fra hovedregelen i § 21-6 om at kommunen ikke skal ta stilling til privatrettslige forhold. Det er likevel relevant å trekke en parallell her. Forholdet til andre lover og andre rettsforhold enn plan- og bygningsloven, er bygningsmyndigheten uvedkommende.⁶ For å

¹ Sivilombudsmannens sak 2012/3370

² Sak 2014/3195

³ Ot. prp. nr. 45 (2007–2008) s. 99–100

⁴ Sak 1987/73

⁵ Sak 2012/3370

⁶ Ot.prp. nr. 45 (2007-2008) s. 79-81



avvise en sak etter § 21-6 er det krav om at det er «åpenbart» for bygningsmyndigheten. I kravet om «sikret» atkomst er det på samme måte et visst klarhetskrav. Sivilombudsmannen har oppstilt en relativt begrenset undersøkelsesplikt for bygningsmyndigheten, hva gjelder privatrettslige forhold.⁷ Dette er både av hensyn til bygningsmyndighetens tidsbruk, kompetanse om andre lovverk, samt at kommunen ikke aktivt skal ta stilling i utpregede private tvister. Kommunen skal da henvise til at forholdet må få sin avklaring f.eks. ved domstolen, før kommunen kan gi tillatelse.

Momenter som tilsier at grenseforløpet rundt Langslåvegen er omtvistet, og at vegforbindelsen ikke er «sikret» for de 22 tomtene

Grensene i matrikkelen

Gålå Eiendom AS påberoper seg at Langslåvegen, som skal være atkomst til de nye tomtene, i sin helhet ligger på selskapets eiendom gbnr. 41/5. Naboene påstår at vegen ligger delvis på deres eiendommer gbnr. 41/17, 41/47 og 41/16. Naboene bygger sin påstand på eiendomsgrensene som er registrert i matrikkelen.

Etter Fylkesmannens syn er det naturlig å ta utgangspunkt i opplysningene som fremgår av matrikkelen. Den har som formål å være et ensartet og pålitelig register, med opplysninger for planlegging, utbygging, bruk og vern av fast eiendom, jf. ml. §§ 1 og 4. I foreliggende sak stemmer ikke tiltakshavers opplysninger, med opplysninger som fremgår av matrikkelen. Dette betyr likevel ikke at tiltakshavers opplysninger ikke kan være riktige. Det er kjent at matrikkelen inneholder mange feil. Som kommunen skriver, er matrikkelen ikke bedre enn grunnlaget den bygger på. Mange grenser er lagt inn fra flyfoto, økonomisk kartverk, mål fra skylddelinger og situasjonsplaner, uten oppmåling i marka. For gbnr. 41/17 og 41/47 er imidlertid grensene registrert iht. målebrev fra gjennomført kartforretning etter delingsloven. I dette tilfellet er det derfor, slik Fylkesmannen vurderer det, ikke opplagt at matrikkelen viser feil grenseforløp.

Eierne av gbnr. 41/17 og 41/47 rekvirerte kartforretning over grenselinjer for deres eiendommer 29.01.1982. Bakgrunnen for rekvisisjonen, var at grensemerker hadde forsvunnet ved utvidelse av vegen. Kartforretning ble avholdt 22.07.1982. Her deltok Vemund Skard (eier av 41/47), Margaret Skard (eier av 41/17) og Golå Høyfjellshotell AS v/ Jan Erik Kielland (eier av 41/5). Under forretningen ble grensene gått opp av partene og målt inn av kommunens landmåler. To av grensepunktene ble målt inn på østsiden av vegen. Målebrevet viser derfor at deler av Rondestien (nå kalt Langslåvegen) ligger på naboenes eiendommer 41/17 og 41/47. Protokollen fra forretningen er underskrevet av de tre partene. Målebrev ble sendt til partene 08.12.1982 og tinglyst 17.12.1982. Kartforretningen ble ikke påklaget av noen av partene (men Golå Høyfjellshotell AS krevde jordskifte kort tid etter).

Fylkesmannen forstår kommunens anførsel om at det er noen logiske utfordringer ved forretningen, bl.a. at det ser ut til den omfattet mer enn det som ble rekvirert og at eier av 41/16 (på andre siden av vegen) ikke var part. Samtidig må det ha vært krevende å gjenfinne grensen i marka, når vegen er utvidet og kanskje flyttet. Etter Fylkesmannens syn, kan man likevel ikke bare se bort fra kartforretningen, selv om kommunen mener den er feil. Forretningen er gjennomført iht. reglene for kartforretninger etter delingsloven av 1978. Kommunen har ikke hjemmel til å «rette» opplysninger om grensene fra 1982-forretningen. Fylkesmannen viser til matrikkellovas § 26 tredje ledd, tredje setning:

«Opplysninger om grenser som er fastlagde i oppmålingsforretning eller i tilsvarande forretning etter anna eller tidlegare lovgiving, kan berre rettast på grunnlag av ny oppmålingsforretning eller rettskraftig avgjerd ved domstolane.»

⁷ Sivilombudsmannens årsmelding for 2002, side 38



Grensene i matrikkelen er basert på en kartforretning, der eierne av de berørte eiendommene deltok og påviste grenser. Etter vårt syn skal det derfor mye til for at en part (eller tredjepart) ensidig skal kunne høres med dette er feil. Ift. søknaden om fradeling, må tiltakshaver i så fall dokumentere, med høy grad av sannsynlighet, at han har «sikret» vegforbindelse, basert på et annet grunnlag og at man derfor må se bort fra de matrikkelførte opplysningene. I foreliggende tilfelle er det anførte grunnlaget skylddelinger fra 1913 og 1916, da hyttetomtene ble skilt ut fra hovedbølet (41/5) – altså fra før kartforretningen i 1982 fant sted.

Påbegynt jordskiftesak i 1983

Golå Høyfjellshotell AS krevde jordskifte den 24.12.1982 om grensegang mellom gbnr. 41/5 og 41/17 og 41/47. Iht. utskrift fra åpningsmøtet 07.10.1983, ble hotellet bedt om å fremskaffe opplysninger som kunne «bidra til å klargjøre eiendomsforholdet bedre når det gjelder Rondestien» og redegjøre for «bevismateriale og andre omstendigheter som hotellets ledelse legger til grunn for sin påstand om at Rondestien er hotellets eiendom». Slik Fylkesmannen forstår dette, var eiendomsforholdene rundt vegen omtvistet.

Fylkesmannen er ikke kjent med videre gang i jordskiftesaken. Vi har kun mottatt brev av 21.02.1989, fra ny eier på 41/5, som «bekrefter på vegne av Golå Høyfjellshotell AS at saken ikke lenger synes å være aktuell». I brev av 24.08.1989 bekrefter jordskifteretten at kravet er trukket og at saken avsluttes. Saken ble dermed avsluttet uten domsavgjørelse. Fylkesmannen er ikke kjent med årsaken til at kravet ble trukket.

Naboenes og kommunens oppfatning av forholdene

Naboene (klagerne) skriver i brev til Fylkesmannen at «[d]et har i lang tid har vært strid om eiendomsretten» (31.01.2020) og at «[d]et var åpenbart sterk tvil om eierskapet til veien når Gålå Hotel åpnet sak [...]. Det ble ikke lagt frem tilstrekkelig dokumentasjon på at Gålå hotell var eier av veien» (04.02.2020).

I vedtaket om fradeling skriver kommunen: «Administrasjonen mener fortsatt at uenigheten vedrørende bruk av Langslåvegen er et privatrettslig forhold.»

I klagebehandlingen uttaler kommunen:

«Grensen mellom eiendommene gnr/bnr 41/5, 41/16, 41/17 og 41/47 som gjelder Rondstigen bør bli klarlagt på nytt, siden den ikke er i samsvar med skylddelingene for eiendommene. [...] Kommunen ønsker at partene rekvirerer klarlegging av eksisterende grenser og løser dette selv. [...] Kommunen mener det er partene som bør rekvirere klarlegging av denne grensen og at det er et privatrettslig forhold å få fastsatt rett grense. Den kan fastsettes etter Matrikkelloven, kommunen er da avhengig av at partene blir enige. Alternativt kan grensen fastsettes av Jordskifteretten ved dom.»

Også i omgjøringsbegjæringen omtaler de forholdene rundt vegen som omstridt/omtvistet:

«Sør-Fron kommune er av den oppfatning at det i denne saken foreligger tinglyst dokument som viser at den her omstridte vegen ligger på gbnr. 41/5 [...]»

«I vår sak er grensene ført inn ut i fra et målebrev kart fra 1982, men kvaliteten er ikke bedre enn dataene i målebrevet. Som vi ser er grensen omtvistet, i og med at en part umiddelbart krevde sak for jordskifteretten.»

**Fylkesmannens nye vurdering**

Etter gjennomgang av dokumentene fra klagesaken, og mottatt omgjøringsbegjæring, er Fylkesmannen kommet til at vi fastholder vårt vedtak. Etter vårt syn foreligger det tilstrekkelig tvil om grenseforholdene, slik at tomtene ikke kan anses å ha «sikret» vegforbindelse. Det foreligger ulike dokumenterte påstander om hvor grensene ved Langslåvegen går. Saken bærer preg av at det er, og har vært, reell uenighet om eiendomsgrensene over tid. Dette fremgår både ved at det ble krevd jordskifte for fastlegging av grensene og ut fra uttalelser fra naboene og kommunen. Slik vi oppfatter saken er det ikke klart at skylddelingene fra 1913 og 1916 er de eneste dokumentene man kan legge til grunn. Grensene har blitt gått opp av partene på nytt under kartforretningen i 1982. Det er kartforretningen fra 1982 som ligger til grunn for grensene i matrikkelen, og som naboene bygger sin oppfatning på.

I omgjøringsbegjæringen skriver Sør-Fron kommune at det *«foreligger tinglyst dokument som viser at vegen ligger på gbnr. 41/5, og at Gålå Eiendom AS derfor har sikret atkomst til veg ved å være grunneier»*. Fylkesmannen deler ikke kommunens oppfatning, jf. redegjørelsen over, der det fremgår at det ikke er tilstrekkelig at det finnes et dokument som har blitt tinglyst. Et eldre dokument vil ikke uten videre gjelde foran alle senere kartforretninger (tinglyste eller ikke). I foreliggende sak har partene (inkl. eier av 41/5) gått opp grensen i kartforretningen av 1982 og målebrevet ble tinglyst 17.12.1982. Slik Fylkesmannen ser det, kan en ikke dermed legge til grunn at eier av 41/5 er sikret vegforbindelse, kun fordi en tidligere tinglyst skylddeling viser at han eide vegen den gangen.

Kravet om sikring innebærer et relativt strengt klarhetskrav, nettopp for at kommunen eller Fylkesmannen ikke skal ta stilling i private tvister. Etter vårt syn foreligger det ikke tilstrekkelig dokumentasjon som tilsier at vegen ligger på gbnr. 41/5 og at dette er «privatrettslig urokkelig». Tinglyste skylddelinger fra 1913 og 1916 dokumenterer ikke, alene, at vegforbindelsen er «sikret». Det er ikke usannsynlig at klagernes påstand om grenseforløp (som vist i matrikkelen), kan være riktig og dermed at deler av Langslåvegen ligger utenfor tiltakshavers eiendom. Dette har ikke tidligere blitt endelig avklart, fordi jordskiftesaken fra 1983 ble trukket.

Fylkesmannen bemerker for øvrig at det på nytt er fremmet krav om jordskifte i 2020. Det er etter vårt syn jordskifteretten som er kompetent myndighet til å avgjøre grenseforløpet og vegstriden. Som tidligere nevnt, ligger dette utenfor det bygningsmyndigheten skal avgjøre i forbindelse med fradelingen.

Fylkesmannens konklusjon

Fylkesmannen har etter en ny vurdering ikke funnet grunn til å omgjøre vårt vedtak av 13.03.2020. Vår vurdering om at de omsøkte tomtene ikke har sikret vegforbindelse, jf. pbl. § 27-4, fastholdes. Fradelingssøknaden skulle derfor avslås. Vi har etter dette kommet til at vårt vedtak ikke er ugyldig.

Med hilsen

Anne Kathrine Fossum (e.f.)
Kommunal- og samordningsdirektør

Jo-Bjørner Haugen
avdelingsdirektør

Dokumentet er elektronisk godkjent



Kopi til:

Jan Carsten Anker	Gamle Drammensvei 88 D	1363	HØVIK
Gidske Elise Beate Holck	Lyngåsveien 8 A	0491	OSLO
GÅLÅ EIENDOM AS	Baksidevegen 1144	2647	SØR-FRON